

Flash Inmobiliario México

Sorpresiva caída de la actividad en la construcción.

- En diciembre la actividad industrial en la construcción cae 5.0% anual y 2.6% mensual.
- La pronunciada disminución se observa tanto en la edificación como en la obra civil.
- Conforme a nuestra expectativa, la construcción frena al cierre del año.

La disminución en la actividad indica que el sector ya está en plena desaceleración.

Aunque una caída en la construcción no es sorpresa, sí lo es la magnitud. En diciembre la actividad industrial de la construcción cayó 5.0% respecto al mismo mes del 2011, y 2.6% en su comparación mensual. Una caída de este tamaño no se observaba desde febrero de 2010, cuando el sector estaba a unos meses de salir de la crisis de 2009. En esta ocasión el resultado se debe a la disminución de sus tres componentes, donde la obra civil y la edificación sufrieron el mayor descenso. La obra civil reportó una caída de 5.4% y la edificación de 5.2%, ambas en términos anuales. Aunque la obra civil ya había pisado terreno negativo, la edificación apenas incursiona en esta zona. La infraestructura, principalmente en algunos rubros de la construcción en el sector eléctrico y de obras de urbanización y vialidad son las que han frenado la obra civil. En tanto, en el caso de la edificación es una menor construcción de vivienda y una moderación de la edificación comercial lo que ha generado este resultado.

De esta forma, la actividad en la construcción se separa de la economía en su conjunto. A noviembre de 2012, el índice general de actividad económica creció 4.2%; pero en el mismo mes la actividad en la construcción no tuvo avance, para en diciembre caer 4.2%. La construcción ascendía al mismo ritmo que la economía o incluso más rápido; pero a partir de septiembre disminuyó el paso y ahora se observa que trazan caminos en distintas direcciones.

Únicamente el financiamiento y empleo mantienen el paso ascendente.

Los distintos indicadores del sector confirman la tendencia hacia la baja de la actividad. Por ejemplo, el Inegi explica que los resultados de la construcción en diciembre son reflejo de una menor demanda de materiales de construcción. Lo anterior se constata al observar caídas en las ventas de cemento y concreto, que son dos de los principales insumos para los constructores. La comercialización de cemento portland disminuyó medio punto porcentual, mientras que en el caso del concreto el descenso fue de 5.9%, ambas en términos anuales. Por otro lado, la formación bruta de capital fijo en construcción también baja el ritmo. Durante la primera mitad del año, el capital fijo se formaba a tasas mayores al 6%; pero en noviembre el avance fue prácticamente nulo, sólo 0.2%.

Aunque también hay resultados positivos en otras variables que influyen el sector de la construcción, no resultaron suficientes para amortiguar la caída. En un marcado contraste, el crédito bancario al sector cierra el 2012 con un crecimiento anual de 20% del saldo de la cartera vigente. Esta cifra es casi el doble del crecimiento del 2011 (10.1%) en términos reales. Aunque no tan espectacular, también observamos crecimiento en el número de trabajadores de la construcción que se han afiliado al IMSS. La tasa de afiliación al instituto llegó a alcanzar hasta 8% en julio 2012, pero en noviembre el ritmo anual es de 4.9%.

Por primera vez en casi 3 años, el sector volvería a ver una tasa negativa del PIB.

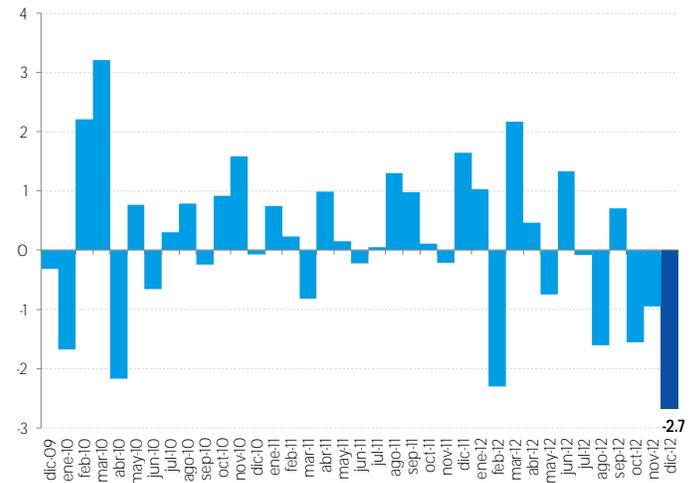
Conforme a nuestra expectativa, la construcción ya se encuentra en desaceleración. La caída de 5.0%, llevaría a que el último trimestre de 2012 el PIB cayera 1.1%. De esta forma, el PIB del sector cerraría el año con un avance anual de 3.3%, lo que pondría a la construcción ya por debajo del desempeño de la economía. La perspectiva hacia adelante, es que observemos un efecto temporal debido al ajuste por el cambio de gobierno y de la espera por la publicación del Plan Nacional de Infraestructura, así como la Estrategia Nacional de Energía que podrían reimpulsar al sector. La política nacional de vivienda también podría impulsar la construcción de infraestructura urbana para cumplir con el desarrollo ordenado y sustentable como se anunció hoy.

Gráfica 1
Actividad Industrial: Construcción y sus componentes
Variación % anual



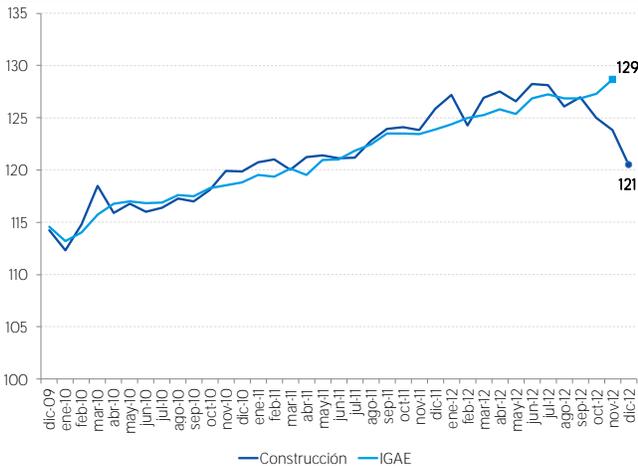
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, Inegi (serie original)

Gráfica 2
Actividad Industrial: Construcción
Variación % mensual



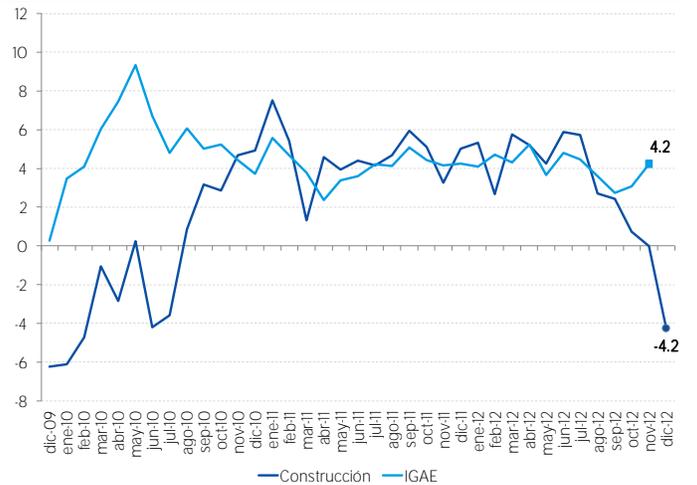
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, Inegi (serie desestacionalizada)

Gráfica 3
Construcción e IGAE
Índice 2003=100



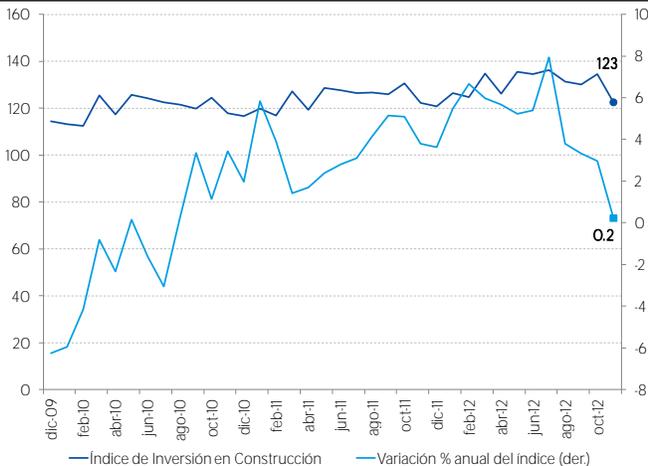
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, Inegi (series desestacionalizadas)

Gráfica 4
Construcción e IGAE
Variación % anual del índice



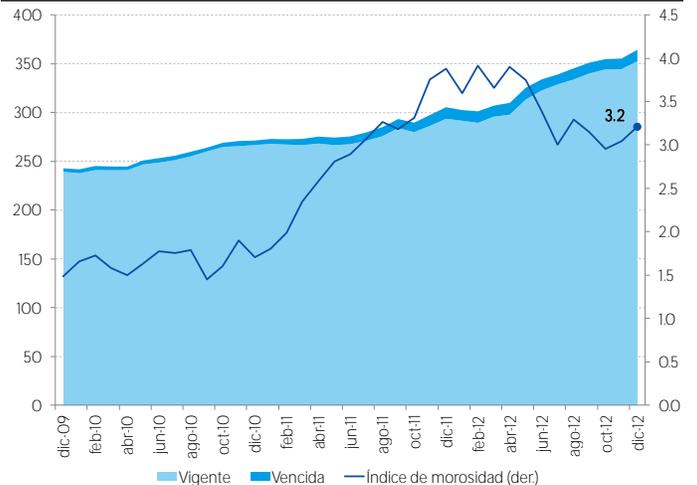
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, Inegi (series desestacionalizadas)

Gráfica 5
Formación bruta de capital fijo en construcción
Índice 2003=100, y variación % anual



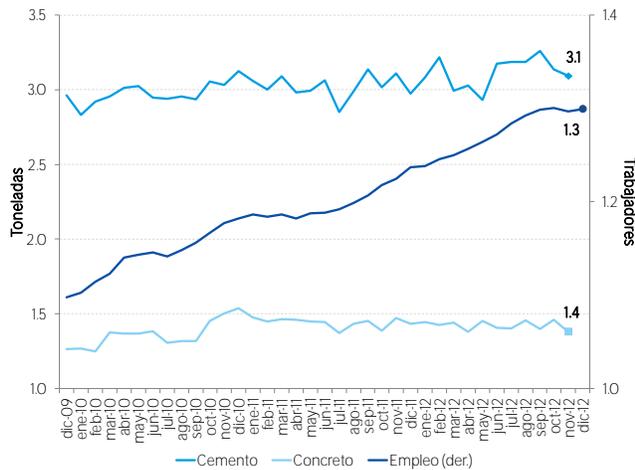
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi (serie original)

Gráfica 6
Financiamiento bancario a la construcción
Saldos de cartera e índice de morosidad



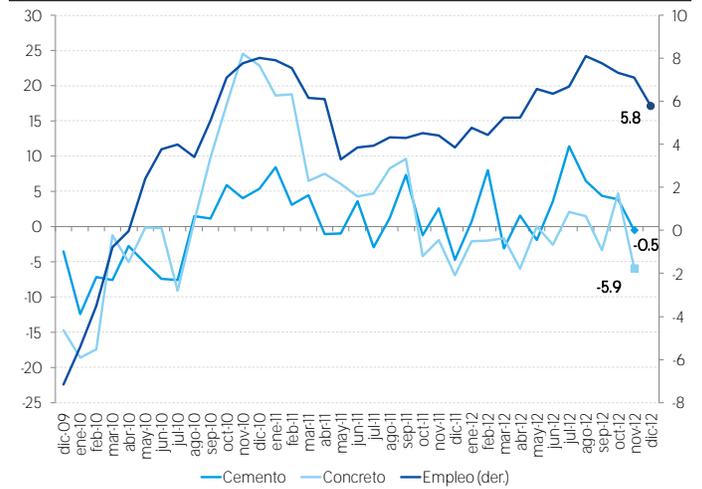
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México (cifras a octubre 2012)

Gráfica 7
Indicadores oportunos de la construcción
Millones de toneladas y trabajadores



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS (series desestacionalizadas)

Gráfica 8
Indicadores oportunos de la construcción
Variación % anual real



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS (series originales)

Cuadro 1
Actividad Industrial: Construcción y sus componentes
Variación % anual

Periodo	Construcción	Edificación	Obra Civil	Trabajos especializados
2010	-0.5	-1.2	0.1	2.0
2011	4.6	4.8	4.2	5.5
1T11	5.1	5.9	3.7	6.8
2T11	3.6	4.0	2.7	5.1
3T11	5.2	5.2	5.5	4.3
4T11	4.5	4.2	4.7	5.7
1T12	5.5	5.6	5.6	4.0
2T12	4.9	4.8	4.9	5.3
3T12	4.0	4.6	3.0	4.3
4T12	-1.1	-0.8	-2.0	1.1
2012	3.3	3.6	2.9	3.7

Nota: Considera actualización de cifras anteriores por parte del Inegi.

Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, Inegi (serie original)

Samuel Vázquez
samuel.vazquez@bbva.com

Gráfica 9
Pronósticos PIB: Construcción y sus componentes
Variación % anual real



Fuente: BBVA Research con datos del PIB, Inegi (series original)

Av. Universidad 1200, Col. Xoco, México 03339 D.F. | researchmexico@bbva.bancomer.com | www.bbva.com | [Síguenos en Twitter](https://twitter.com/bbvaresearch)

Aviso Legal

Este documento ha sido preparado por BBVA Research del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) y por BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, por su propia cuenta y se suministra sólo con fines informativos. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones que se expresan en este documento se refieren a la fecha que aparece en el mismo, por lo que pueden sufrir cambios como consecuencia de la fluctuación de los mercados. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones contenidas en este documento se basan en información que ha sido obtenida de fuentes estimadas como fidedignas pero ninguna garantía, expresa o implícita, se concede por BBVA sobre su exactitud, integridad o corrección. El presente documento no constituye una oferta ni una invitación o incitación para la suscripción o compra de valores.